



22.02.2023

MBIR vzw

p/a Gaston Vallaystraat 14

8800 Roeselare

College van Burgemeester en Schepenen,
dienst omgevingsvergunningen
Botermarkt 2 / Delaerestraat
8800 ROESELARE
Per mail aan stedenbouw@roeselare.be

Betreft : openbaar onderzoek verkaveling H Hart Roeselare omv 2022172013

Geachte Heer Burgemeester,
Geachte Schepenen,

Als burgerbeweging die streeft naar meer bomen in Roeselare zijn we verheugd om heel wat nieuwe bomen te zien in dit project.

Bij deze willen wij u onze bedenkingen, vragen en bezwaren overmaken.

We vragen het bestuur om deze mee te nemen bij de beoordeling van de aangevraagde werken en waar nodig bij te sturen om de biodiversiteit, toekomstbomen en rustgevende natuur in de stad te versterken.

RUP

De gemeenschap heeft heel wat geïnvesteerd in de bestemmingswijziging en heel wat open ruimte opgeofferd voor de bouw van het nieuwe ziekenhuis. Dit wordt onvoldoende gecompenseerd in dit RUP zoals we reeds opmerkten in de Gecoro.

De zgn. "park" zone tussen de gebouwen is maar 19.72 à 25.7 m breed, waar wij 30 meter voorstelden. (in het Noordhof park is dit 45 meter...).

Gezien er 10 m moet vrijgehouden worden aan de beek en er ook voldoende afstand nodig is tov de gebouwen, blijft er weinig ruimte over voor duurzame toekomstbomen.

MASTERPLAN

De mogelijkheid tot het open maken van de beek wordt principieel uitgelegd maar werd niet in detail onderzocht noch ingetekend op de werkelijke diepte van de bedding en de beschikbare breedtes voor de taluds.

We vragen om de mogelijke open beek aan te geven op de plannen en doorsneden, zodat er kan beoordeeld worden of dit later wel haalbaar is en/of wat de implicaties zullen zijn op de geplande bomen, de omgevingsaanleg en de toekomstige wortelzones.

Er mag verondersteld worden dat de gemetselde wanden van de beek niet stabiel genoeg zullen zijn na het wegnemen van de afdekplaat. De kosten voor het openen van de beek zal dan volledig ten laste komen van de gemeenschap.

Het masterplan motiveert de hoogbouw met de relatief beperkte footprint, maar bebouwt dan toch de maximaal toegelaten 30 % en verkwist veel oppervlakte voor een warehouse.

Er zijn geen garanties noch voorschriften dat de lage daken duurzaam zullen ingericht worden, er is enkel een suggestie.

We begrijpen niet waarom er geen groendaken kunnen uitgevoerd worden op de daken van de technische lokalen op de hoge gebouwen

Er is een schema tekening voor de gebouwen accenten, maar echter niet voor boomaccenten. **Bomen worden hier nog steeds niet beschouwd als een volwaardig ruimtelijk en stedenbouwkundig element.**

VERKAVELING

Een warehouse van dergelijke grote omvang (8584 m²) past niet in deze bestemming van woon-zorgsite. Er zijn meer dan voldoende warehouses in de onmiddellijke omgeving. Een residentiele bestemming voor dit lot zou meer open ruimte en mogelijkheden geven voor de groen-blauwe as en past hierdoor beter in de ambities van de stad en de gemeenschap

Door het voorzien van het lot 12 aan de Rode Kruisstraat dreigen 7 bestaande bomen (diameter 40 à 50 cm) te verdwijnen zonder motivatie noch evaluatie van hun waarde. Deze maken deel uit van de bestaande groenzone en zijn dus te behouden, gezien dit voorschrift voorrang heeft op het grafisch plan.

Het behoud van een bestaande boom is nog altijd belangrijker voor het klimaat en de biodiversiteit dan de aanplant van een nieuwe boom.

Op het groenplan staan geen bomen ingetekend in de Rode Kruisstraat, in het masterplan daarentegen wel.

De open ruimte tussen Vives en de gebouwen aan de Rode Kruisstraat werd smaller dan nu het geval is, waardoor er ruimtelijk minder "park" mogelijk is.

De breedte van het openbaar domein met het wandelpad dwars op de beek is minder dan 10 m. Dat is eigenlijk te weinig om 2 rijen bomen te plaatsen voor een potentiële groene route welke de parken in de stad kan verbinden.

Achteraan lot 5 staat een boom op de perceelsgrens wat problemen zal geven indien deze niet beschermd wordt door de VK voorschriften.

Garages en bijgebouwen van lot 1 dienen voorzien te worden in het hoofdgebouw, gezien deze altijd aanleiding geven tot bijkomende verhardingen en platte daken en gezien deze op de perceelgrenzen de mogelijke tuin en de bomen van de burenhypothekeren.

BIODIVERSITEIT

De biodiversiteit wordt veelvuldig aangehaald maar onvoldoende aangetoond in het dossier. Er is maar 1835 bloemrijk grasland, haagblokken en ondergroei t.o.v. 3265 m² grasland en 3681 m² verhardingen.

Er wordt relatief veel grasveld voorzien en de strakke bomencarré met 40 gelijke bomen lijkt ons nogal artificieel als natuurelement.

Het beetje water dat tijdelijk in de metafoor-beek blijft staan zal snel verdampen of verdwijnen in de grond. Is een grotere permanente vijver of poel niet meer aangewezen voor de biodiversiteit en de waterbeleving in afwachting van het open maken van de beek.

De voorgestelde prefab-beek doet ons eerder denken aan een afvoergoot ipv een natuurlijk element. Samen met de afbraakschijven, puinmateriaal en waterrad vrezen we dat dit allemaal te gekunsteld zal voorkomen. **Er zijn precies teveel menselijke ingrepen in een te kleine ruimte om de rust van de natuur in de stad te brengen.**

BOMEN

De nieuwe bomen werden op de doorsnedes niet ingetekend met hun respectievelijke volwassen afmetingen, zodat we de toekomstwaarde in vraag stellen. De ingetekende hoogte van de bomen is er maar 12 à 15 m en ze staan redelijk dicht bij elkaar.

Enkele bomen staat heel dicht bij de beekbedding en de geplande gebouwen. Eén boom staat zelfs in de trappenstructuur (5) bij de beek...

Er worden groeiplaatsvoorzieningen voorzien, maar op het eerste zicht lijken ons deze te weinig om de bomen volledig te laten uitgroeien

We gaan ervan uit dat er weinig tot geen bodemleven is in de bodem onder het ziekenhuis en parking. Daarop een laagje teelaarde van 30cm en amper 5m² teelaarde per boom lijkt ons te weinig.

Wij vragen meer aandacht voor het aanduiden en de ontwikkeling van toekomstbomen in dit project. Dit zijn bomen welke 100 jaar oud kunnen worden en niet bedreigd zullen zijn door gebouwen, riolen en werken aan de beek....

Hoogachtend,
Voor de VZW MEER BOMEN IN ROESELARE
Guido Schaubroeck